



~ 1953 bis 2013 ~

## 60 JAHRE WK

Geförderter Wohnungsbau in Hamburg

*Wir fördern Hamburgs Zukunft*

**IMPRESSUM****Herausgeber:**

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt  
Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg  
Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg  
Telefon: 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432  
info@wk-hamburg.de  
www.wk-hamburg.de

**Realisation/Redaktion/Gestaltung:**

schönknecht : kommunikation GmbH

**Die Geschichte der WK (S. 20 bis 47)**

Konzept/Redaktion: Historiker-Genossenschaft eG, Hamburg  
Historisch-wissenschaftliche Beratung/Autor: Daniel Frahm M.A., Hamburg

**Fotos:**

Titelbild, S. 4, 20/21: hlla.de/hamburger-fotoarchiv.de  
Titelbild, S. 4, S. 10/11: S. Borisov/shutterstock.com  
Archiv der Hamburger Hochbahn AG (S. 22, 23, 30, 37), Thomas Duffé (S. 6),  
FeWa Grundstücksgesellschaft (S. 7), Steven Haberland (S. 6), Hamburgi-  
sches Architekturarchiv (S. 29), Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt/  
achim van gerven photography (S. 46), klickerminth/Fotolia.com (S. 13),  
ksl/shutterstock.com (S. 14), Kzenon/shutterstock.com (S. 15), malzkorn-  
foto-Hamburg (S. 3), Schiffszimmerer Genossenschaft (S. 7), Stadtteilarchiv  
Hamm (S. 24), Hartmut Völker, Hamburg (S. 42/43, 44/45), www.mediaser-  
ver.hamburg.de/R.Hegeler (S. 12)  
Soweit nicht anders aufgeführt, stammen die Bilder aus Beständen der WK.  
Alle Angaben zu Bildrechten wurden mit größter Sorgfalt geprüft. Sollten  
dennoch berechnete Ansprüche bestehen, werden diese im Rahmen der  
üblichen Vereinbarungen abgegolten.

**LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,**

seit 60 Jahren steht die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt der Freien und Hansestadt Hamburg als Förderbank zur Seite. Aufgaben und Schwerpunkte ihrer Tätigkeit haben sich im Laufe der Zeit gewandelt. Der historische Überblick in dieser Broschüre macht das deutlich.

Im Rückblick ist fast jede zweite Wohnung in Hamburg mithilfe öffentlicher Fördermittel und der Unterstützung der WK errichtet worden.

Neben der Wohnraum- und Städtebauförderung gibt es heute viele weitere Förderangebote für Klima- und Umweltschutz, Gründerinnen und Gründer, Unternehmen sowie im Bildungsbereich. Kerngeschäft ist bis heute die Förderung des Wohnungsbaus geblieben – mit neuer Aktualität. Die Lage am Wohnungsmarkt ist angespannt. In den letzten Jahren wurden nicht genug neue Wohnungen gebaut. Die Folgen sind steigende Mieten und zu wenig bezahlbarer Wohnraum. Deshalb hat sich der Senat das Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für jährlich 6.000 neue Wohnungen zu schaffen. Mindestens 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sein.

Mit dem „Vertrag für Hamburg“, den Senat und Bezirke vereinbart haben, sorgen wir für mehr Wohnungsbau und schnellere Genehmigungen. Mit den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Mietervereinen sind wir 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ eingegangen, mit dem wir die Förderung des Neubaus, die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Erhaltung unserer charakteristischen Backsteinfassaden voranbringen.

Damit kommt der WK als Partnerin der Bezirke und der Wohnungswirtschaft in Hamburg eine Schlüsselrolle zu, die sie erfolgreich wahrnimmt: So konnte sie 2012 bereits das zweite Jahr in Folge Fördermittel für über 2.000 Wohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligen. Darüber hinaus hat die WK allein im Jahr 2012 über 6.500 Modernisierungsmaßnahmen von Mietwohnungen und Eigenheimen gefördert, davon rund 4.200 Modernisierungen von Mietwohnungen, die alle mietpreisdämpfende Wirkung entfalten.

In Zukunft wird die WK als Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) durch die Bündelung der öffentlichen Förderprogramme vom Wohnungsbau über die Wirtschaftsförderung bis zum Umwelt- und Klimaschutz den Wirtschaftsstandort Hamburg weiter stärken.

Ich gratuliere der WK herzlich zum 60. Jubiläum und freue mich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

*Ihre Jutta Blankau  
Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt*

# 60 JAHRE WK



## DIE WK – HEUTE UND MORGEN



Grußworte der Partner .....	6
Rundes Jubiläum und Startschuss in eine neue Ära.....	8
Hamburg als Metropole .....	10
Zukunft fördern.....	12
Chancen bieten.....	13
Lebensräume schützen .....	14
Starthilfe geben .....	15
Wir sind die WK.....	16



## DIE GESCHICHTE DER WK



Hamburgs Zukunft fördern .....	20
Hamburg wird Metropole.....	22
Wiederaufbau .....	24
Aufbau durch Urbanität und Dichte.....	28
Neue Aufgaben – neue Möglichkeiten.....	32
Individualismus in der Stadt .....	36
Die gewachsene Stadt als Ideal.....	40
Gut gerüstet ins neue Jahrtausend.....	44

# WIR GRATULIEREN

Langjährige Zusammenarbeit. Gemeinsame Bauprojekte. Zu den Kunden der WK zählen private und öffentliche Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Stiftungen und Genossenschaften.



## „UM DIE WK WERDEN WIR IN ANDEREN REGIONEN BENEIDET.“

Wir gratulieren der Wohnungsbaukreditanstalt zum 60-jährigen Bestehen! Mit der WK verfügt die Freie und Hansestadt Hamburg über ein schlagkräftiges Instrument zur Förderung des Wohnungsbaus und der umfassenden energetischen Sanierung von vorhandenem Wohnraum, um das wir in anderen Regionen durchaus beneidet werden.

Ein hervorragendes Beispiel für die umfassende Förderung und die fundierte Begleitung durch die WK ist die Verwirklichung eines ganz besonderen Projekts: Von 2009 bis 2012 wurde das denkmalgeschützte Gebäudeensemble unserer Stiftung von Grund auf saniert. Während dieser vier Jahre galt es, dem Denkmalschutz, dem Klimaschutz, der Schaffung altengerechter Wohnungen und der Beseitigung alter Bauschäden gerecht zu werden. Als Stiftung für alleinlebende alte Damen ins Leben gerufen, konnten wir dabei nur über begrenzte Mittel verfügen. Ohne die Förderung und Begleitung durch die WK wäre dieses Projekt nicht denkbar gewesen. Dank der partnerschaftlichen und unkomplizierten Zusammenarbeit war es uns möglich, die längst überfällige Sanierung und alle notwendigen baulichen Maßnahmen durchzuführen. Wir wünschen der WK, dass sie auch in Zukunft so nachhaltig für die Schaffung und Sanierung von Wohnraum in Hamburg wirken kann. Ihre Arbeit ist wertvoll für die Weiterentwicklung unserer Stadt. Dazu gehört auch, Erhaltenswertes zu bewahren.

*Ulrich Walter, Vorstand der von Nyegaard-Stiftung*



## „GEMEINSAM MIT DER POLITIK UND DEN WOHNUNGS-UNTERNEHMEN GEHEN WIR EINEN GUTEN WEG.“

Die SAGA GWG und die WK stehen in großer Verbundenheit zueinander. Als einer der ersten Bankkunden der WK sind wir seit Tag ein Wegbegleiter. 95 Prozent aller derzeitigen Wohnungsbauprojekte sind öffentlich gefördert. Das Förderspektrum hat sich in den letzten Jahrzehnten verschoben: Waren vor 60 Jahren der Wiederaufbau und vor 30 Jahren die vermehrte Bestandsverdichtung die zentralen Themen, sind es heute der Wohnungsneubau im Quartierskontext und die energetische Modernisierung. Bei allem war und ist uns die WK ein verlässlicher Partner. Wir gehen gemeinsam mit der Politik und den Wohnungsunternehmen im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ einen guten Weg. Die daraus entstehenden Impulse sind für die Stadtentwicklung und den Mietwohnungsbau unverzichtbar. Wir sind uns bewusst, dass wir damit ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Städten und Bundesländern haben und wir uns dadurch in einer vergleichsweise komfortablen Situation befinden. So ist zum Beispiel die massive Neubauintiative nur erreichbar durch die kluge öffentliche Förderung und die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten auf hohem Niveau. Das ist ein gutes Pfund, mit dem wir wuchern können, und keine Selbstverständlichkeit! Auf dieser Grundlage freue ich mich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

*Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender SAGA GWG*



## „DIE WK IST IN SCHWIERIGEN FÄLLEN EHER PRAGMATISCH ALS FORMALISTISCH.“

Herzlichen Glückwunsch, WK! Während viele mit 60 ans Kürzertreten denken, präsentiert sich die WK fitter denn je. Seit der Gründung arbeiten wir zusammen. Rund zwei Drittel unserer 9.000 Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln gebaut. Immer auskunftsfreudig und hilfsbereit sucht die WK jederzeit nach Lösungen. Dabei erleben wir

sie auch in schwierigen Fällen eher pragmatisch als formalistisch. Und ohne die Zusammenarbeit zwischen WK und unserer Genossenschaft wäre die Stadt Hamburg nicht nur um einigen Wohnraum ärmer, sie wäre auch geteilter. Nach Gründung der Bundesrepublik war der Bau von Wohnungen das oberste Ziel. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau richtete sich an die breiten Schichten, heute dagegen nur noch an einen kleinen Teil der Bevölkerung. Wir sehen es als unsere gemeinsame Aufgabe, auch in der Zukunft Wohnviertel zu schaffen, die eine gute Durchmischung aller Gesellschaftsschichten enthalten. Worin könnten die Herausforderung der nächsten 60 Jahre liegen? Ein Auseinanderdriften der verschiedenen Stadtteile zu verhindern? Der Neubau wird vorerst zunehmen, die Bestandspflege immer mehr an Bedeutung gewinnen. Was wir an der WK besonders schätzen? Sie ist nicht nur effizient und korrekt, sondern auch menschlich und lösungsorientiert. Das ist in erster Linie den Mitarbeitern zu verdanken. Auch wenn sich der politische Auftrag immer wieder ändert, die Personen wechseln, wir arbeiten unverändert gern mit der WK zusammen.

*Herbert Alfeld, Vorstandsmitglied Schiffszimmerer Genossenschaft*



## „HOHER ENERGETISCHER STANDARD UND BEZAHLBARER WOHNRAUM – DANK DER WK MÖGLICH.“

Dass ein Jungverheirateten-Darlehen den Anfang einer erfolgreichen Geschäftsbeziehung bilden würde, ist ungewöhnlich. Doch die Finanzierung meines eigenen Hauses vor 30 Jahren wurde tatsächlich zur Keimzelle einer langjährigen Zusammenarbeit zwischen der FeWa und der WK. Allerdings mussten 13 Jahre bis zum ersten gemeinsamen

Projekt vergehen: 1996 realisierten wir 66 Wohneinheiten in Duvenstedt mit Fördergeldern der WK. Seit 2010 ist die FeWa in Sachen Wohnungsbau schließlich richtig durchgestartet. Die gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Aspekte der Nachhaltigkeit zu keiner Zeit aus dem Blick zu verlieren, bestimmen das Handeln der FeWa. Doch genau darin liegt auch die besondere Herausforderung: Ökonomie und Nachhaltigkeit, bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum – geht das zusammen? Ja, das geht, wenn man den richtigen Partner an seiner Seite hat. Darum freuen wir uns besonders, dass die WK uns bei der Erreichung dieser Ziele unterstützt. Ohne die WK wäre es kaum möglich, einen hohen energetischen Standard zu erreichen, erneuerbare Energien einzusetzen und gleichzeitig Wohnraum zu schaffen, der für den „normalen“ Geldbeutel gedacht ist. Seit 2011 konnte die FeWa rund 300 Wohneinheiten fertigstellen, darunter ein Kindertagesheim. Alles mithilfe der WK-Förderung. In diesem Jahr baut die FeWa weitere 450 Wohnungen und für 2014 sind 300 Wohneinheiten geplant. Diese Vielzahl an Projekten realisiert man nur mit einem starken Partner an seiner Seite! Vielen Dank, liebe WK, für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir freuen uns auf die nächsten 60 Jahre.

*Kurt Ove Schroeder, Geschäftsführer FeWa Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG*

# RUNDES JUBILÄUM UND STARTSCHUSS IN EINE NEUE ÄRA

Nachkriegsjahre und Naturkatastrophe, sich wandelnde Bedürfnisse und Wohnungsengpässe, Regierungswechsel und wirtschaftlicher Aufschwung – die Wohnungsbaukreditanstalt blickt auf bewegte 60 Jahre soziale Wohnraumförderung in Hamburg zurück. Wie haben sich die Aufgaben der WK über die Jahre verändert? Und wie sieht die Zukunft der WK als Investitions- und Förderbank aus? Der heutige WK-Vorstand Ralf Sommer und Wolfgang Overkamp im Gespräch.



**Der 1. April 1953 ist die Geburtsstunde der WK. Nach dem Krieg war es das Ziel, möglichst viele kleine Wohnungen zu schaffen. Als Größe wurde für eine vierköpfige Familie 50 Quadratmeter festgelegt. Wie haben sich die Bedürfnisse der Hamburger und damit die Ziele der WK in den letzten Jahren geändert?**

**Ralf Sommer:** In der Nachkriegszeit ging es darum, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben und eine schnelle Abhilfe zur Bewältigung der Wohnungsnot zu leisten. Heute haben wir keine vergleichbare Wohnungsnot, sondern vielmehr beobachten wir Knappheiten in einzelnen Stadtteilen. Dem versuchen wir durch unsere Förderung entgegenzuwirken.

**Wolfgang Overkamp:** Die Ansprüche an Lebens- und Wohnstandard haben sich insgesamt und damit auch im geförderten Wohnungsbau verändert. Zum Vergleich: Die förderfähige Wohnungsgröße für eine vierköpfige Familie liegt heute zwischen 75 und 90 Quadratmetern. Ökologische und energetische Aspekte haben deutlich an Bedeutung gewonnen und sind auch zukünftig zu berücksichtigen. Die demografische Entwicklung führt dazu, dass altersgerechtes Wohnen und Barrierefreiheit wichtige Bestandteile einer zukunftsfähigen Wohnraumgestaltung geworden sind.

**Die Wohnungsmärkte in Hamburg entwickeln sich je nach Stadtteil sehr unterschiedlich: Viele sprechen von einer Wohnungsnot, andere wie-**

**derum von Leerständen. Welche Impulse benötigt es, um diese Ungleichverteilung aufzulösen?**

**Sommer:** Die Wohnungssituation ist je nach Stadtteil extrem unterschiedlich. In den begehrten Vierteln wie St. Georg ist die Nachfrage wesentlich höher als in Hamm. Von einer Wohnungsnot würde ich vor dem historischen Hintergrund nicht sprechen. Grundsätzlich gilt, dass es lediglich ein Recht auf Wohnraum gibt, aber kein Recht auf besondere Wohnlagen beziehungsweise Szene. Wichtig ist jedoch, dass es nach Möglichkeit in allen Stadtteilen eine gesunde Durchmischung von freiem und sozialem Wohnungsbau gibt.

**Overkamp:** Der Senat hat hier mit dem „Vertrag für Hamburg“ und dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ bereits sehr wirkungsvolle Impulse gesetzt. So konnte die WK 2012 bereits zum zweiten Mal in Folge die Zielzahl von 2.000 geförderten Mietwohnungen im Neubau übererfüllen. Diese positiven Rahmenbedingungen werden sicherlich dafür sorgen, dass auch in den nächsten Jahren sozialer Wohnraum in dem beabsichtigten Umfang gebaut wird.

**Sie arbeiten eng mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft zusammen. Welchen Stellenwert haben diese Partner für die WK und was wünschen Sie sich für die zukünftige Zusammenarbeit?**

**Sommer:** 40 Prozent der Mietwohnungsbestände in Hamburg liegen in der Hand von Wohnungsge-

sellschaften wie der SAGA und den Genossenschaften. Das sind bedeutende Bestände, sodass in dieser Kundengruppe die Modernisierung dieser Wohnungen eine große Rolle spielt. Wir rechnen damit, dass neben der SAGA auch die Genossenschaften künftig wieder stärker in den Neubau investieren. Eine weitere wichtige Kundengruppe sind private Investoren sowie Stiftungen und Pensionsfonds, die ein langfristig rentables Investment suchen und es in der sozialen Wohnraummobilie finden.

**Overkamp:** Ohne das Engagement und die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft ist die Erreichung der angestrebten Neubauzahlen sowie eines Anteils im sozialen Wohnungsbau nicht möglich.

**Im Sommer wird die WK zur Investitions- und Förderbank umgewandelt. Was sind die Vorteile?**

**Sommer:** Neben der Fortführung der erfolgreichen Wohnungsbauförderung wird die Investitions- und Förderbank auch für die Wirtschaftsförderung inklusive der Innovationsförderung zuständig sein und darüber hinaus noch eine Reihe von Umweltprogrammen übernehmen. Für die Weiterentwicklung der WK gibt es drei gute Gründe: Zum einen soll eine Bündelung von Beratungs- und Förderangeboten an einer zentralen Stelle erfolgen, damit die Kundenorientierung verbessert wird. Ein zweiter wichtiger Aspekt ist, dass dem Hamburger Mittelstand neue finanzielle Spielräume eröffnet werden können. Schließlich soll als dritter Grund durch eine Zusammenführung von Förderprogrammen und -institutionen die Effizienz und die Effektivität von Förderprogrammen verbessert werden.

**Bis wann wird die Umstellung der WK zur IFB abgeschlossen sein?**

**Overkamp:** Der offizielle Startschuss für die IFB fällt am 1. August dieses Jahres. Bis dahin steht die Basis und wir können erste Produkte anbieten. Anschließend wird es noch eine Ausbau- und Optimierungsphase geben, in der Prozesse verbessert und weitere bereits identifizierte Handlungsfelder umgesetzt werden.

**Was ist die größte Herausforderung der IFB?**

**Overkamp:** Den vielfältigen Erwartungen aus Politik, Wirtschaft und Behörden gerecht zu werden. Zudem ist auch der Veränderungsprozess innerhalb der WK eine Herausforderung. Wir müssen Abläufe und Aufbauorganisation an die neuen Themen anpassen. Ich nehme aber eine sehr positive Grundhaltung und großes Interesse unserer Mitarbeiter an der Weiterentwicklung der WK zur IFB wahr.

**Sommer:** Die enge Zusammenarbeit mit Hausbanken, Kammern und weiteren relevanten Akteuren ist für eine Förderbank unerlässlich. Nur so kann sie hilfreiche Beiträge leisten und ihre Förderung zielgenau einsetzen. Für uns besteht die Herausforderung darin, dieses Netzwerk aufzubauen. Im Wohnungsbereich setzen wir dieses Prinzip bereits erfolgreich um – von daher bin ich zuversichtlich, dieses Ziel zu erreichen. Für den Bereich der Wirtschaftsförderung sind wir mit den Hausbanken und anderen Akteuren seit Monaten im Gespräch. Mit der Handwerkskammer haben wir vor Kurzem eine Kooperationsvereinbarung getroffen.



Ralf Sommer (l.) und Wolfgang Overkamp

# HAMBURG ALS METROPOLE

Die Hansestadt hat sich in den letzten 60 Jahren vielfältig und dynamisch entwickelt. Immer an ihrer Seite: die Wohnungsbaukreditanstalt. Als Förderbank der Stadt Hamburg sind wir im öffentlichen Auftrag für Unternehmen und Privatpersonen aktiv und unterstützen die sozialgerechte Weiterentwicklung unserer Stadt in den Bereichen Wohnraum, Städtebau und Umweltschutz. Unsere Kernaufgaben heute: Zukunft fördern, Chancen bieten, Lebensräume schützen und Starthilfe geben.



Mietwohnungsbau & Bestandsentwicklung

## ZUKUNFT FÖRDERN



Das Wohnen steht im Mittelpunkt unseres Handelns. Als Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg ist es das Ziel der WK, dass die Menschen in unserer Stadt mit zeitgemäßem Wohnraum versorgt werden können. In Zeiten steigenden Wohnraumbedarfs sind Wohnungen zunehmend knapp und begehrt, vor allem in den stark nachgefragten Stadtteilen. Die Förderung von neuem Wohnraum und die Modernisierung des Wohnungsbe-

stands in Hamburg sind daher unsere zentralen Aufgaben. Der „Vertrag für Hamburg“ und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zeigen Wirkung und sind mittlerweile Vorbild für andere Bundesländer. Mit unseren Förderprogrammen leisten wir einen entscheidenden Beitrag, dass heute und in Zukunft neue und vor allem bezahlbare Wohnungen und Eigenheime entstehen – für die Menschen in allen Hamburger Quartieren.



Wohnraum & Eigentum

## CHANCEN BIETEN



Ob Familien, Paare, Singles oder Baugemeinschaften – wir helfen, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Unsere Förderangebote tragen dazu bei, dass sich mehr Menschen Wohneigentum in der Hansestadt leisten können. Im Rahmen der Hamburger Eigenheimförderung vergeben wir zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse sowohl für den Bau als auch für den Kauf

und die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum – egal ob es sich dabei um eine Wohnung, ein Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus handelt. Paare ohne Kinder haben bei Familienerweiterung außerdem Aussicht auf spezielle Zinsvorteile. Neben Fördermitteln der Stadt Hamburg stellen wir Darlehen der KfW bereit.

Klima & Umwelt

## LEBENS R Ä U M E S C H Ü T Z E N



Hamburg zählt zu den schönsten Städten Deutschlands. Wohnquartiere wechseln sich mit quirligen Szenevierteln und zahlreichen Park- und Grünanlagen ab. Um die Lebens- und Wohnqualität in sämtlichen Stadtteilen weiter zu verbessern und Energiekosten zu sparen, fördert die WK gezielt Investitionen in ressourcenschonendes Wohnen und Wirtschaften. Das ehrgeizige Ziel: Bis 2050 strebt die Freie und Hansestadt Hamburg eine CO<sub>2</sub>-Minderung gegenüber

1990 um mindestens 80 Prozent an. Die WK unterstützt dieses Vorhaben durch einen Mix an Fördermaßnahmen für Privatpersonen und Unternehmen. Dazu zählen der energetisch vorbildliche Wohnungsneubau sowie die energetische Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Weitere Elemente sind der Hamburger Energiepass, Ressourcenschutz in Unternehmen oder auch Weiterbildungsmaßnahmen über energiesparende und ökologische Bauweisen.



Wirtschaft & Bildung

## STAR THILFE GEBEN



Ausbildung und Studium in Hamburg sind für viele junge Menschen attraktiv – in Deutschlands zweitgrößter Stadt jedoch mit einigen Kosten verbunden. Wir fördern daher den Neubau von Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie durch Mietzuschüsse preisgünstiges Wohnen auf der Veddel, in Wilhelmsburg und weiteren Quartieren.

Die WK fördert außerdem Menschen mit einem im Ausland erworbenen Berufsabschluss bei der Anerkennung ihrer Ausbildung in Deutschland,

sodass sie ihre fachlichen Qualifikationen in Hamburg adäquat einsetzen können.

Mit unserem Gründungsprogramm für Meisterinnen und Meister fördern wir sowohl die Unternehmensgründung als auch die Übernahme von Betrieben im Handwerk. Auf diesem Wege unterstützt die WK die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Existenzgründer von Kleinunternehmen erhalten – als Ausweg aus der Erwerbslosigkeit – Starthilfe durch Mikrokredite.



# WIR SIND DIE WK

Engagierte und verantwortungsvolle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bilden die entscheidende Grundlage für die Erfüllung des Förderauftrags der WK. Sie berichten von ihren Erfahrungen, Wünschen und heutigen Projekten. Lernen Sie die WK als Arbeitgeber und ihre Unternehmenskultur kennen.



## „DIE WK GIBT MIR DAS GEFÜHL, ETWAS SINNVOLLES ZU TUN.“

Ich habe Freude daran, Menschen bei der Erfüllung ihrer Träume von Eigenheim oder Wohnung zu unterstützen und durch unsere Förderungen Maßnahmen zum Naturschutz und zum Erhalt älterer Gebäude zu ermöglichen. Soziales Engagement ist das Leitbild der WK und gibt mir als Auszubildendem das Gefühl, etwas Sinnvolles und Gutes zu tun, worauf ich stolz sein kann. Die Ausbildung in der WK ist außerdem sehr vielseitig, da man in den verschiedenen Abteilungen unterschiedlichste Arbeiten und Fördermaßnahmen kennenlernt.

*Felix Buth, 20, Auszubildender zum Immobilienkaufmann*

## „DIE AUSBILDUNG ERÖFFNET MIR TOLLE MÖGLICHKEITEN IM BERUFSLEBEN.“

Für mich stehen die Anfangsbuchstaben der WK für Weitblick und Kompetenz – deshalb mag ich meine Ausbildung. Als Auszubildende zur Immobilienkauffrau lerne ich alles über Immobilien und deren Finanzierung. Die Ausbildung ist top und eröffnet mir später tolle Möglichkeiten im Berufsleben.

*Beatrice Janke, 20, Auszubildende zur Immobilienkauffrau*



## „HIER KANN ICH EINEN BEITRAG FÜR SOZIALVERTRÄGLICHE MIETEN LEISTEN.“

Mein Aufgabengebiet bei der WK ist unglaublich vielfältig. Bei früheren Stationen meiner beruflichen Laufbahn habe ich in der Regel nur einige Projekte im Jahr betreut. Bei der WK hingegen betreue ich viele Projekte gleichzeitig und habe pro Tag manchmal fünf verschiedene Bauvorhaben auf dem Tisch. Das finde ich klasse! Ich habe viele Jahre gelernt und mir während meiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann sowie in den Bachelor-Studiengängen „Bauen im Bestand“ und „Immobilienmanagement“ eine Menge Fachwissen angeeignet. Dies kann ich heute Tag für Tag anwenden, Projekte beleuchten, prüfen und weiterentwickeln. Gerade die Mischung aus Kundenberatung, Gesprächen mit Energieberatern, technischen Fragen oder auch bautechnischen Ausführungen ist es, die mir bei meiner Arbeit gefällt!

*Rafael Armbrust, 29, Technischer Kundenberater Mietwohnungsbauförderung*



## „DIE WK WIRD IN UNSERER STADT DRINGEND BENÖTIGT“

Ich bin seit 1985 für die WK tätig und mir gefällt, dass sie sich seitdem stetig weiterentwickelt hat. Denn Stillstand würde auch für mich Rückschritt bedeuten. Die WK ist eine Institution, die in unserer Stadt dringend benötigt und von den Hamburgern sehr geschätzt wird. An diesem Erfolg teilhaben und mitarbeiten zu dürfen, ist für mich ein schönes Gefühl. Die Umwandlung der WK in eine Investitions- und Förderbank halte ich für zukunftsweisend. Mit dem erweiterten Förderangebot können wir noch mehr bewirken und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zusätzliche Möglichkeiten der beruflichen Entwicklung.

*Katrin von Deyn, 49, Vorstandsassistentin*



**„JEDER TAG IST ANDERS UND BRINGT NEUE THEMEN MIT SICH.“**

Jeder Tag ist bei der WK anders und bringt neue Themen mit sich. Gerade jetzt im Rahmen der IFB-Errichtung habe ich kaum übliches Tagesgeschäft. Allein 2012 führten wir zwei neue energetische Förderprogramme und die Qualitätssicherung Backstein ein, arbeiteten in diversen Projektgruppen mit und entwickelten den Abschnitt weiter. Auch das Zukunftsthema Erneuerbare Energien beschäftigt uns zunehmend. Ich bin selbst davon überzeugt und Besitzer einer Photovoltaikanlage, die ich im Rahmen einer Eigenheimförderung finanziert habe. Als WK-Mitarbeiter kann ich neutral beraten und habe keinen Abschlussdruck. Ich zeige dem Kunden lediglich die Vor- und Nachteile auf. Die Entscheidung fällt dann der Kunde nach seinen Bedürfnissen.

*Kristian Hentzschel, 38, stv. Abschnitsleiter „Energie und Qualität“*

**„IN PERSÖNLICH SCHWIERIGEN ZEITEN HIELT DIE WK MIR UNEINGESCHRÄNKT DEN RÜCKEN FREI.“**



Ich schätze vor allem, dass ich durch die Neutralität der WK unsere Kunden unabhängig und damit optimal beraten kann. Es ist spannend, direkt in die Hamburger Förderlandschaft eingebunden zu sein und dadurch miterleben zu können, wie die WK Stück für Stück zur IFB entwickelt und umgewandelt wird. Der wertschätzende und kollegiale Umgang der Mitarbeiter untereinander sorgt für ein sehr gutes Betriebsklima. Besonders wichtig war für mich die Erfahrung, dass mir durch meinen Arbeitgeber für die Vereinbarung von Familie und Beruf – gerade in persönlich schwierigen Zeiten – uneingeschränkt der Rücken freigehalten wurde.

*Miriam Löwendorf, 40, Kundenberaterin Eigenheimförderung*



**„BEI UNS STEHEN DIE PROJEKTE IM MITTELPUNKT UND NICHT NUR DIE NACKTEN ZAHLEN.“**

Die WK ist ein verlässlicher und nachhaltiger Arbeitgeber. Es gibt viele Mitarbeiter, die bereits seit ihrer Ausbildung hier sind – ich gehöre auch dazu. Das spricht doch für sich! Was mir besonders gefällt, ist die Tatsache, dass ich nicht verkaufen muss, sondern meine Kunden wirklich beraten kann. Bei uns stehen die Projekte im Mittelpunkt und nicht nur die nackten Zahlen. Zu unseren Kunden zählen Baugemeinschaften, Kitas oder auch Dementen-Wohngruppen – gerade bei diesen Projekten muss man auch die sozialen Aspekte berücksichtigen. Diese Chance habe ich bei der WK. Ich kann hier Dinge mitentwickeln und arbeite sie nicht nur ab. Es ist ein gutes Gefühl, Menschen zu den eigenen vier Wänden zu verhelfen. Ich selbst habe auch schon von Leistungen der WK profitiert und bin selbst Fördernehmer. Dank der Eigenheimförderung konnte ich mir mit meiner Familie ein Haus in Harburg leisten.

*Orhan Keher, 38, Produktmanager Wohnungsbau*

**„MIT DEM AUSBAU ZUR IFB KÖNNEN WIR NOCH MEHR FÜR HAMBURG TUN.“**



Wenn ich morgens in die WK komme, weiß ich, dass ich mit einem motivierten sowie kompetenten Team bestehend aus sympathischen Kolleginnen und Kollegen etwas bewegen werde. Die WK ist mehr als ein Kreditinstitut: Als Förderbank unterstützt sie Politik und Verwaltung, Investoren und Bürger bei den vielfältigen Aufgaben zur Entwicklung unserer wunderschönen Heimatstadt Hamburg – und baut damit ein Stück Zukunft. Es ist ein schönes Gefühl, dabei zu sein und etwas zu bewegen. Mit dem Ausbau zur Investitions- und Förderbank können wir noch mehr für Hamburg tun. Eine spannende, erfüllende Aufgabe für uns alle in der WK – und für mich ganz persönlich.

*Roland Keich, 46, stv. Leiter Kreditabteilung/Projektleiter IFB Hamburg*

# HAMBURGS ZUKUNFT FÖRDERN

Nach der zerstörerischen Kraft des Krieges galt es, die Hansestadt mit vereinten Kräften wieder aufzubauen.

Die WK hat dabei als Förderbank der Stadt in den letzten 60 Jahren eine zentrale Aufgabe übernommen. Bis heute sorgt sie für bezahlbaren Wohnraum in Hamburg. Doch mit welcher Vorgeschichte und aus welchen Gründen wurde die WK nach dem Zweiten Weltkrieg ins Leben gerufen? Wie haben sich die Wohnbedürfnisse der Hamburger über die Jahre und damit die Aufgaben der WK gewandelt? Ein spannender Rückblick in die Historie Hamburgs und der WK.



~ Vorgeschichte ~

# HAMBURG WIRD METROPOLE

Hamburg ist am Ende des 19. Jahrhunderts eine prosperierende Stadt. Der boomende Hafen mit der Speicherstadt und der vielfältigen Industrie ist der Motor für eine hervorragende Konjunktur. Die Schattenseite: Allein zwischen 1890 und 1910 wächst die Stadt von 638.000 auf über eine Million Einwohner. Mit dieser rasanten Entwicklung geht auch eine erste Wohnungsnot einher.



Viele der Tagelöhner, die sich für ein paar Pfennige im Hafen verdingen, sind nicht in der Lage, sich eigenen Wohnraum zu leisten. Sie mieten sich bei den Bewohnern der Arbeiterviertel wie Barmbek, Eimsbüttel oder Rothenburgsort ein. In den hier hastig hochgezogenen Mietshäusern sind die Bewohner oft auf die sogenannten Schlafgänger angewiesen, um ihrerseits die hohen Mieten überhaupt bezahlen zu können. Die Folge: 1885 wohnen durchschnittlich 1,5 Menschen in einem Zimmer, unter teils sehr schlechten hygienischen Bedingungen.

Um in dieser ersten großen Wohnungsnot in der Hansestadt wenigstens etwas für Abhilfe zu sorgen, schließen sich 48 Handwerker und Arbeiter zusammen und gründen 1862 die erste Baugenossenschaft Deutschlands. Weitere, wie die 1875 ins Leben gerufene „Schiffszimmerer Genossenschaft e. G.“, folgen schnell. Ohne eine Gewinnmaximierung anzustreben, schaffen sie bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der arbeitenden Bevölkerung und tragen damit maßgeblich zur Verbesserung der Wohnverhältnisse bei.



Gemischte Bebauung am Steinhöft um 1880

## ERSTE BAUFINANZIERUNGEN MIT ÖFFENTLICHEN MITTELN



Nach dem Ersten Weltkrieg traut sich aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage kaum ein privater Investor, in den Wohnungsbau zu investieren. Deshalb übernimmt die Stadt Hamburg mit dem „Gesetz betreffend der Förderung des Baus kleiner Wohnungen“ vom 20. Dezember 1918 erstmals die Finanzierung von Wohnbauten mit öffentlichen Mitteln. Senat und Bürgerschaft übertragen die Mittelvergabe an die „Hamburger Beleihungskasse für Hypotheken“. Die Darlehensbewilligung ist dabei an bestimmte Kriterien gebunden:

- Einrichtung einer Querlüftung für jede Wohnung
- Begrenzung auf zwei Wohnungen je Stockwerk
- Lage von Treppenhaus und WC an den Außenwänden
- Keller und Boden für jede Wohnung

Außerdem wird eine Mietobergrenze eingeführt und die Wohnungen werden nach sozialen Gesichtspunkten ver-



Räumliche Enge und schlechte hygienische Bedingungen kennzeichnen die Arbeiterquartiere wie hier in der Fuhrentwiete um 1887

geben. Bei großen Projekten, wie dem Bau der Jarrestadt Mitte der 1920er-Jahre, tritt die Stadt zudem auch als Bauherr auf.

Schnell wird die öffentliche Wohnungsbauförderung zu einem Erfolgsmodell: Allein zwischen 1929 und 1931 werden mit öffentlicher Förderung 31.000 Wohnungen errichtet.

## WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG IM DRITTEN REICH



Sofort nach der Machtübernahme der NSDAP ersetzen die Nationalsozialisten die Direktoren der Beleihungskasse durch linientreue Parteigänger. Zusätzlich richten sie im August 1933 mit der „Hamburgischen Baubank“ ein eigenes Institut zur Wohnungsbauförderung ein. Die Neugründung hat vor allem politische Gründe, wollen die totalitären Herrscher

doch nicht auf eine sozialdemokratisch geprägte Einrichtung zurückgreifen. Nach dem Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 und der damit einhergehenden Verdoppelung des Hamburger Stadtgebietes gründen die Nationalsozialisten die „Hamburgische Landesbank – Girozentrale“. Auf diesem Wege werden die Bankaktivitäten der Stadt, ihrer Unternehmen und der öffentlichen Körperschaften gebündelt. In der neuen Bank gehen auch die „Hamburger Beleihungskasse“ und die „Baubank“ auf. Damit obliegt ihr die Wohnungsbauförderung.

Gravierende Veränderungen des Wohnungswezens für die nächsten Jahrzehnte bringt das „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“ von 1940, mit dem gemeinnützige Wohnungsunternehmen Steuervorteile erhalten. Im Gegenzug dürfen sie nicht mehr als vier Prozent Rendite erwirtschaften und lediglich eine „Kostenmiete“ verlangen.

~ 1945 bis 1960 ~

# WIEDERAUFBAU

Mit der Kapitulation Hamburgs am 3. Mai 1945 findet der Zweite Weltkrieg in der Hansestadt ein Ende. Große Teile der Stadt liegen in Trümmern: Von den 1939 vorhandenen 563.000 Wohnungen sind im Mai 1945 fast 280.000 Wohnungen zerstört. Über 43 Millionen Kubikmeter Schutt bedecken die Straßen und Plätze. Als Sofortmaßnahme gegen die Wohnungsnot führen die britischen Besatzungsbehörden zusammen mit den Ortsämtern erste Instandsetzungsmaßnahmen durch, um zu reparieren, was nur irgend möglich ist.



Die vorrangigen Aufgaben für die am 13. Oktober 1946 gewählte SPD-Regierung unter Bürgermeister Max Brauer sind klar: Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Bekämpfung der Wohnungsnot. Eine Herkulesaufgabe, sind doch Stadtteile wie Wandsbek, Hammerbrook, Rothenburgsort, Hamm und Barmbek fast vollständig zerstört und Hunderttausende Hamburger obdachlos. Der Zustrom von zahlreichen Flüchtlingen und Heimkehrern vergrößert zusätzlich die Wohnungsnot in der Stadt.

Und so werden die Menschen einquartiert, wo immer es geht. Als Übergangslösung werden Hunderte von Nissenhütten in der Stadt aufgestellt. Diese aus Wellblech gefertigten Baracken, benannt nach dem britischen Offizier Norman Nissen, bieten eine erste, provisorische Unterkunft.

## GENERALBEBAUUNGSPLAN GIBT RICHTUNG VOR

Ziel und Richtung für den Wiederaufbau der zerstörten Wohnungen und Stadtteile gibt ab 1947 ein Generalbebauungsplan vor. Den gesetzlichen Rahmen des Wiederaufbaus in Hamburg bilden das Aufbaugesetz von 1949 und der darauf beruhende Aufbauplan von 1950. Der Aufbauplan legt für die städtebauliche Entwicklung einen verbindlichen Handlungsrahmen fest, innerhalb dessen Durchführungspläne einzelne Maßnahmen, wie den Verlauf von Verkehrswegen, detailliert regeln. Eine Schlüsselrolle bei der Schaffung und Verwaltung von Wohnraum übernimmt das neue Amt für Wohnungswesen, das bei der Baubehörde angesiedelt ist. Ihm obliegt es, den zur Verfügung stehenden Wohnraum zu erfassen, zu bewirtschaften



Im Mai 1945 ist in Hamburg fast die Hälfte aller Wohnungen zerstört



Nissenhütten dienen als Behelfsunterkünfte

ten und insgesamt den Wohnungsbau zu fördern. Der Wiederaufbau soll aber nicht rekonstruieren, sondern bietet auch die Chance, vieles von Grund auf neu zu strukturieren. Zunächst aber hat der Wiederaufbau von Ruinen oberste Priorität. Dabei werden, um möglichst schnell viel Wohnraum zu schaffen, große Wohnungen in kleine Einheiten umgebaut.

## FÖRDERUNG DURCH DEN BUND



Auch der Bund nimmt sich des Wohnungsmangels in Deutschland an. 1950 verabschiedet der Bundestag das Erste Wohnungsbaugesetz und die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neu geschaffenen Wohnraum. Diese wird 1957 unter Bundeskanzler Konrad Adenauer zur Verordnung über Berechnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz. Das Gesetz verankert mit der Unterscheidung zwischen öffentlich gefördertem sozialem bzw. steuerbegünstigtem und frei finanziertem Wohnungsbau erstmals den sozialen Wohnungsbau an sich. Es sieht die Bereitstellung öffentlicher Gelder für den Wohnungsbau vor und legt damit die Grundlage für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Um den Wohnungsbau weiter zu beschleunigen und zugleich eine günstige Miete für den entstehenden Wohnraum zu gewährleisten, legen Bund und Länder nun Wohnungsbauprogramme auf. Angesichts der Wohnungsnot umfasst die Förderung nur Kleinwohnungen. Nach vorgelagerter Beratung werden die Grundrisse zusammen mit Förderungsanträgen und Planungsunterlagen von der zuständigen Fachbehörde geprüft. Fällt diese Überprüfung positiv aus, erteilt die Wiederaufbaukasse der Hamburgischen Landesbank einen Bewilligungsbescheid. Die Wohnungsgrößen werden dabei wie folgt festgelegt:

- Zwei-Personen-Wohnungen: 20 bis 28 m<sup>2</sup>
- Drei-Personen-Wohnungen: bis 40 m<sup>2</sup>
- Vier-Personen-Wohnungen: bis 50 m<sup>2</sup>
- Fünf-Personen-Wohnungen: bis 60 m<sup>2</sup>



Blick in ein Wohnzimmer der frühen 1950er-Jahre

Die Miete für diese Wohnungen setzt der Senat für Hamburg auf eine Deutsche Mark pro Quadratmeter fest.

## GEBURTSTUNDE DER WOHNUNGSBAUKREDITANSTALT



Am 8. Juli 1952 ruft Hamburg mit dem Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukasse ein neues Instrument der Wohnungsbauförderung ins Leben. In Paragraph 1 heißt es: „Zur Förderung des Wohnungsbaus wird in Hamburg unter der Bezeichnung ‚Hamburgische Wohnungsbaukasse‘ eine rechtsfähige Anstalt öffentlichen Rechts eingerichtet.“ Auf dieser gesetzlichen Grundlage erfolgt die Erlassung einer Satzung. Die Hamburgische Wohnungsbaukasse ist gegründet.

Ihre vorrangige Aufgabe ist es, Kapital für Bauherren bereitzustellen, um auf diese Weise die Baufinanzierung zu erleichtern und den Wohnungsbau zu fördern. Die Hamburgische Wohnungsbaukasse übernimmt damit die Aufgaben der am 1. August 1947 gegründeten Wiederaufbaukasse der Hamburgischen Landesbank, die mit dem Gesetz vom Juli 1952 in eine rechtsfähige Anstalt öffentlichen Rechts umgewandelt wird. »





Die Gestaltung der Gartenstadt Farmsen folgt dem Leitbild der aufgelockerten und gegliederten Stadt

Unter Führung von Friedrich Schmidtchen, dem ehemaligen Leiter der Wiederaufbaukasse, nimmt die Hamburgische Wohnungsbaukasse am 1. April 1953 ihre Arbeit auf – die Geburtsstunde der heutigen Wohnungsbaukreditanstalt.

Ab Februar 1954 übernimmt dann Dr. Herbert Sielck den Vorstandsvorsitz. Ihm zur Seite stehen Alfred Schulz-Bischof, Karl Kock, Oberbaurat Arthur Dähn und Oberregierungsrat Georg Runge. In einer Zeit, in der zwar der Bedarf an Wohnraum groß, das zur Verfügung stehende Kapital jedoch knapp ist, wird die Hamburgische Wohnungsbaukasse schnell ein wichtiger Partner der Bauherren.

### ERSTE FÖRDERPROJEKTE

Schon im ersten Geschäftsjahr fördert die Hamburgische Wohnungsbaukasse 350 Bauvorhaben mit 14.753 Wohnungen und einem Volumen von 131.218.652 DM. Weitere 1,6 Millionen DM werden für Instandhaltung und Modernisierung bereitgestellt. Ein Teil dieser Mittel sind sogenannte 7c-Gelder, die zinslos und langfristig nutzbar sind. Sie spielen eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus.

Zu den ersten von der Hamburgischen Wohnungsbaukasse geförderten Projekten gehört die Gartenstadt im Stadtteil Farmsen. Zwischen 1954 und 1960 entstehen nach den Plänen der Architekten H. B. Reichow und O. Gühlk insgesamt 2.554 Wohnun-

gen. Die Siedlung besteht hauptsächlich aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, wenigen fünfgeschossigen Gebäuden sowie erstmals im sozialen Wohnungsbau genutzten Reihenhäusern. Großzügige Freiflächen und viel Grün gliedern die im Grundriss einem Ahornblatt gleichende Anlage und dienen zugleich als Abschirmung gegen verkehrsreiche Hauptstraßen. Bei der Gestaltung der Anlage folgen die Architekten dem Leitbild der aufgelockerten und gegliederten Stadt, das bis in die Sechzigerjahre hinein den Städtebau prägt.

### BILANZ DER ERSTEN JAHRE

Schnell wird die Wohnungsbauförderung durch die Hamburgische Wohnungsbaukasse zum Erfolgsmodell. Jedes Jahr werden über 10.000 neue Wohnungen gefördert, im Spitzenjahr 1958 sogar 19.891. Insgesamt entstehen zwischen 1953 und 1960 nahezu 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Zum Vergleich: Diesem Erfolg stehen nur knapp 40.000 freifinanzierte Wohnungen gegenüber. Mit der Zunahme des verfügbaren Wohnraums steigt auch die durchschnittliche Wohnfläche von 41,4 Quadratmeter im Jahr 1951 auf 62,4 Quadratmeter im Jahr 1958.

Die Hamburgische Wohnungsbaukasse unterstützt die Wohnungswirtschaft auch bei der Modernisierung, sodass sich die Ausstattung der Wohnungen erheblich verbessert. Für die Bewohner bedeutet dies eine deutliche Steigerung der Wohnqualität. Im Jahr 1958 verfügen schon 92,6 Prozent der geförderten Wohnungen über ein Vollbad, während es 1953 gerade einmal gut 55 Prozent sind. Die Anzahl der Wohnungen mit Ofenheizung geht ebenfalls deutlich zurück und beträgt 1958 nur noch 25,1 Prozent. Die restlichen 74,9 Prozent sind bereits mit Zentral- oder Naraheizungen ausgestattet.

Die Bilanz der Hamburgischen Wohnungsbaukasse für die ersten Jahre ihres Bestehens fällt durchweg positiv aus. Für die Bau- und Wohnungswirtschaft ist sie zu einem wichtigen und verlässlichen Partner geworden. Sie hilft nicht nur bei der Realisierung einer

großen Anzahl an Bauprojekten, sondern trägt auch zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bei – gerade für Menschen mit geringen Einkommen. 1957 feiert die Hamburgische Wohnungsbaukasse schließlich auch in eigener Sache: Das Richtfest für das neue Verwaltungsgebäude am Besenbinderhof 31 steht an. Beim Einzug im folgenden Jahr stehen den 164 Mitarbeitern modern ausgestattete Büros zur Verfügung, um ihre Arbeit erfolgreich weiterzuführen.

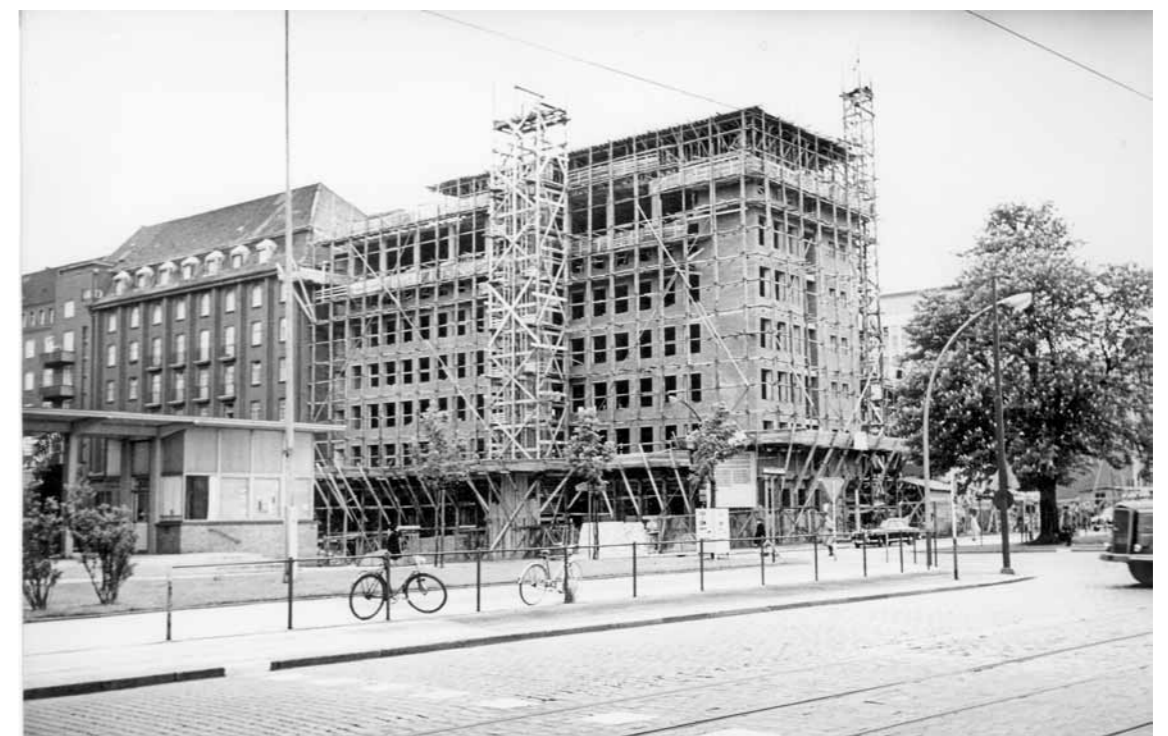
### NEUE HERAUSFORDERUNGEN

Zum Ende des Jahrzehnts beginnen sich die Prioritäten im Wohnungsbau allmählich zu verlagern. Mit der Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes 1956 durch den Bund ändert sich die Zielrichtung der öffentlichen Wohnungsbauförderung in der Bundesrepublik. Der bisher priorisierte Mietwohnungsbau wird zugunsten von Eigentumbildung, vornehmlich in Form von Eigenheimen, nur noch nachrangig be-

handelt. In Hamburg allerdings hat wegen der immer noch hohen Zahl Wohnungssuchender die Förderung des Mietwohnungsbaus weiterhin Vorrang, zugleich wird auch hier der Bau von Eigenheimen immer wichtiger. Gleichzeitig verliert der Wiederaufbau in Hamburg an Bedeutung und macht 1958 nur noch 23,5 Prozent der geförderten Wohnungen aus.

Diese Entwicklungen stellen die Hamburgische Wohnungsbaukasse vor neue Herausforderungen: Da wiederaufbaufähige Trümmerflächen kaum noch vorhanden sind, steht der Neubau auf Flächen am Stadtrand im Vordergrund. Bereits 1960 werden 69,7 Prozent der geförderten Wohnungen in Randgebieten gebaut. Die neu entstehenden Wohngebiete sollen als selbstständige Zentren funktionieren, um eine Auflockerung der Kernstadt zu erreichen.

Am 16. Dezember 1960 wird der neue Aufbauplan für Hamburg verabschiedet. Die Umsetzung seiner Hauptziele prägt die Arbeit der Hamburgischen Wohnungsbaukasse für die nächsten Jahre.



Das neue Verwaltungsgebäude am Besenbinderhof 31 – im Jahr 1957 wird Richtfest gefeiert



~ 1960 bis 1973 ~

# AUFBAU DURCH URBANITÄT UND DICHTE

Der Wiederaufbau ist Anfang der 1960er-Jahre zwar weitestgehend abgeschlossen, der Bedarf an neuen Wohnungen ist jedoch weiterhin groß. Denn infolge eines kontinuierlichen Wirtschaftswachstums zieht Hamburg zu einem stetig neuen Bevölkerung an. Zum anderen gilt es, Tausende Behelfsheime schrittweise durch Wohnungen in massiven Gebäuden mit zeitgemäßem Ausstattungsstandard zu ersetzen.



Der Aufbauplan von Hamburgs Oberbaudirektor Werner Hebebrand sieht vor, den Wohnungsbau durch die Errichtung von Großsiedlungen am Stadtrand zu forcieren. Diese benötigen durch ihre höhere und dichtere Bebauung weniger Fläche und bieten so insgesamt mehr Wohnraum. Zugleich halten sie aber auch alles bereit, was zum täglichen Leben benötigt wird – wie Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten. „Urbanität durch Dichte“ wird das Schlagwort der Stadtplanung. Lediglich zum Arbeiten muss die Sied-

lung verlassen werden. Kritiker bezeichnen sie deshalb als reine „Schlafstädte“.

## MONTAGEBAU IM TREND



Zur gleichen Zeit sieht sich die Wohnungswirtschaft in Hamburg mit stark steigenden Bau- und Nebenkosten konfrontiert: Zahlt man 1953 noch 275 DM pro Quadratmeter, sind es 1962 schon 540 DM und 1967 bis zu 680 DM – Tendenz weiter steigend. Um den-



Die Montagebauweise mit Fertigteilen gewährleistet eine kürzere Bauzeit



Ringförmige Wohnblocks entlang einer zentralen Fußgängerachse prägen die Siedlung Steilshoop

noch kostengünstig bauen zu können und unter bestmöglicher Nutzung der öffentlichen Förderung auch die Mieten im Rahmen zu halten, werden Gebäude nun vielfach in Montagebauweise errichtet. Hierfür finden riesige, oft geschosshohe Fertigteile Verwendung, die in mobilen Fertigungsanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Baustellen hergestellt und sofort verbaut werden.

Diese Bauweise gewährleistet nicht nur eine kürzere Bauzeit, sondern auch gute Werte bei der Schall- und Wärmedämmung. Damit kommen die Bauherren den sich verändernden Ausstattungs- und Größenbedürfnissen der Mieter entgegen: Neben einer Zentralheizung sowie ausreichend Platz in Küche und Bad wünschen sich insbesondere Familien für jedes Kind ein eigenes Zimmer.

Die Montagebauweise bietet im Vergleich zum traditionellen Wohnungsbau auch einen Kostenvorteil: Bei fünf- bis neugeschossigen Bauten liegt dieser 1968 bei fünf Prozent je Quadratmeter, bei zehn bis 18 Geschossen bei sieben bis acht Prozent. Durch veränderte Gebäudeausstattungen wie Aufzüge kann dieser Vorteil jedoch langfristig nicht gehalten werden.

Dennoch wird diese Bauweise besonders bei großen Bauvorhaben eingesetzt.

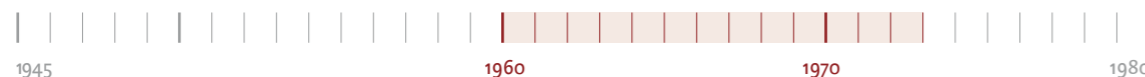
## STEILSHOOP UND OSDORFER BORN ENTSTEHEN



Die bis 1977 errichtete Siedlung in Steilshoop ist ein typisches Beispiel für solche Art Großsiedlungen: An einer zentralen Fußgängerachse orientieren sich 20 ringförmige vier- bis zehngeschossige Wohnblocks mit geschlossenen Innenhöfen. Im zentralen Bereich der Anlage finden sich alle notwendigen Versorgungseinrichtungen für das tägliche Leben. Die gesamte Siedlung umfasst über 6.700 Wohnungen für mehr als 16.400 Bewohner.

Ähnlich strukturiert ist die Großsiedlung am Osdorfer Born. Hier entstehen zwischen 1966 und 1970 in zum Teil 20-stöckigen Hochhäusern Wohnungen für rund 10.000 Menschen. Den Ortskern der Siedlung bildet auch hier ein Einkaufszentrum – ergänzt durch die Maria-Magdalena-Kirche.

Kaum eine der Großsiedlungen wurde direkt an eine Schnellbahn angebunden. Der Grund: Man ging »





Die Flut vom 17. Februar 1962 fordert über 300 Menschenleben und macht Tausende Hamburger obdachlos

davon aus, dass Wegstrecken außerhalb der Trabantenstädte mit dem Auto zurückgelegt werden.

Nahezu alle Großsiedlungsprojekte werden durch die Hamburgische Wohnungsbaukasse öffentlich gefördert. Diese blickt 1963 auf ein Jahrzehnt überaus erfolgreicher Arbeit zurück: 250.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau werden mit einem Volumen von 2,6 Milliarden DM gefördert. Hinzu kommen 90 Millionen DM für rund 10.000 Wohnungen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus sowie 50 Millionen DM für Instandsetzungsarbeiten.

### VERHEEREND: DIE GROSSE FLUT

Im Jahr 1962 wird Hamburg von einer verheerenden Flutkatastrophe überrascht: 20 Prozent der Stadt

stehen unter Wasser. Über 300 Menschen verlieren bei der schwersten Sturmflut seit 1855 ihr Leben. 985 Wohnungen in massiven Gebäuden und über 6.000 Behelfsheime werden zerstört und hinterlassen Tausende Hamburger obdachlos. Das Leben in der Hansestadt wird über Nacht aus den gewohnten Bahnen geworfen.

Zur Beseitigung der auf drei Milliarden DM geschätzten Schäden werden erhebliche öffentliche Mittel bereitgestellt – insbesondere um Wohnraum zu schaffen. Dabei kommt der Hamburgischen Wohnungsbaukasse eine wesentliche Rolle zu. Sie fördert schnell und unkompliziert die Aufstockung von Mietwohnhäusern, den Ausbau von Dachgeschossen und den Bau von Eigenheimen für Familien. Zusätzlich bietet sie Geldmittel, um Flutschäden auf Baustellen zu beseitigen. So kann innerhalb weniger

Monate Wohnraum an Flutgeschädigte zugeteilt werden.

### ERFOLGREICHE JAHRE

Bis Anfang der 1970er-Jahre sind nicht nur die Flutschäden längst beseitigt. Vielmehr hat die Hamburgische Wohnungsbaukasse durch Darlehens- und Kreditvergabe rund 300.000 Wohnungen gefördert. Nach Bezirken aufgeschlüsselt variiert dabei die Verteilung des geförderten Wohnraums:



Vor allem sozial schwachen Bevölkerungsschichten steht durch die Förderung bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung – abseits des freien Wohnungsmarktes mit seinen wesentlich höheren Mieten.

### VORSTAND IM WANDEL

Auch im Vorstand der Hamburgischen Wohnungsbaukasse ist in den 1960er-Jahren einiges in Bewegung: Nachdem Karl Kock im April 1959 aus dem Vorstand ausscheidet, wird das Unternehmen zunächst von Präsident Alfred Schulz-Bischof und Dr. Herbert Sielck geführt. Ab April 1961 erweitert Oswald Paulig den Vorstand, den Schulz-Bischof zum Jahresende



Ladenpassage in Hohenhorst um 1963

verlässt. Bis 1967 führen Sielck und Paulig die Hamburgische Wohnungsbaukasse allein, bevor 1967 Otto Braun und Emil Stöppler Mitglieder des Vorstandes werden. Paulig scheidet schließlich zum Januar 1968 aus dem Vorstand aus, Sielck folgt im Mai 1970. Ihn ersetzt Jürgen Echternach ab Juni 1970. In dieser Konstellation aus Braun, Stöppler und Echternach bleibt der Vorstand der Hamburgischen Wohnungsbaukasse für die nächsten Jahre unverändert.

### SANIERUNG ALS NEUE AUFGABE

Am Ende der 1960er-Jahre zeichnen sich zwei zentrale neue Themenfelder der Wohnungsbaupolitik und Stadtplanung ab: Stadterneuerung und Sanierung von Altwohnungsbeständen. Den Handlungsbedarf und die Verschiebung der Prioritäten – weg vom Bau neuer Wohnungen am Stadtrand, hin zur innerstädtischen Verdichtung – ergeben sich aus einer Untersuchung aus dem Jahr 1969. Demnach beziffert sich der Bestand an abbruchreifen Wohnungen auf gut 36.000. Hinzu kommen immer noch Hunderte von Behelfsheimen, die möglichst rasch durch normale Wohnungen ersetzt werden müssen.



~ 1973 bis 1980 ~

## NEUE AUFGABEN – NEUE MÖGLICHKEITEN

Für den Bereich der Stadterneuerung schafft der Bund 1971 mit dem „Städtebauförderungsgesetz“ die rechtlichen Voraussetzungen, um Förderprogramme zur Instandsetzung und Modernisierung von erhaltenswertem Wohnraum, Baulückenschließung und Bebauung brachliegender Flächen anbieten zu können. Das Gesetz bietet die Voraussetzung dafür, diese Aufgabe der hamburgischen Wohnungsförderung zu übertragen und ein gemeinsames Förderprogramm des Bundes und der Stadt Hamburg auszuschreiben. Unter dem Motto „Erhalten, bewahren und entwickeln“ wird die Stadterneuerung damit fortan ein ergänzendes Tätigkeitsfeld der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt.



In Stadtgebieten mit überwiegendem Altbaubestand soll zum einen die Substanz erhalten werden. Zum anderen geht es darum, Funktionsverbesserungen in den betroffenen Gebieten herbeizuführen und so die Wohn- und Lebensqualität im Wohnumfeld zu steigern. Neu bei diesem Konzept: die Beteiligung der Bürger. Sie sollen aktiv eingebunden und Planungen sowie konkrete Maßnahmen mit ihnen abgestimmt werden.

### NEUE AUSRICHTUNG



Doch nicht nur die Aufgaben der Hamburgischen Wohnungsbaukasse werden Anfang der 1970er-Jahre erweitert. Mit dem Gesetz vom 18. Dezember 1972 wird sie mit Wirkung zum 1. Januar 1973 in Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) umbenannt und insgesamt völlig neu aufgestellt. Das Grundkapital wird von zehn Millionen auf 100 Millionen DM erhöht. Zusätzlich überträgt die Stadt Hamburg der WK ihr Wohnungsbauförderungsvermögen im Umfang von gut drei Milliarden DM als Sonderkapital. Die wichtigste Neuerung besteht jedoch darin, dass

die WK als Trägerin der Wohnungsbaufinanzierung nun gesetzlich befugt ist, sich die für ihre Arbeit notwendigen Geldmittel in eigenem Namen direkt am Kapitalmarkt zu beschaffen. Anfang 1973 beläuft sich das haftende Eigenkapital der WK auf rund 1,59 Milliarden DM. Damit ist gewährleistet, dass die WK auch den neuen, erweiterten Aufgaben nachkommen kann. Denn neben der Förderung des Baus, der Erhaltung und Modernisierung von Wohnungen kann die WK nun auch die Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen nach Vorgabe des Senats durchführen. Die Städtebauförderung wird damit zu einem ergänzenden Betätigungsfeld für die WK.

Schnell zeigt sich, dass die WK auch nach ihrer Neuausrichtung an die erfolgreiche Arbeit der vergangenen Jahre anknüpfen kann. So fördert sie 1973 den Bau von 5.851 Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie die Finanzierung von 432 Eigenheimen. Außerdem gelingt es, die Miete im geförderten sozialen Wohnungsbau bei 4,70 DM pro Quadratmeter stabil zu halten. Im Bereich des steuerbegünstigten Wohnungsbaus unterstützt die WK zudem Finanzierung und Bau von 1.535 Wohnungen. »



Blick in einen Hinterhof eines Sanierungsgebietes Ende der 1960er-Jahre



### AUSBAU DER FÖRDERANGEBOTE

Als Ergänzung zum Wohnungsneubau beschließt der Senat 1973 ein Programm zur Modernisierung des Hamburger Althausbestandes. Ab 1974 stellt die WK damit Mittel zur Sanierung von jährlich 2.000 Altbauwohnungen bereit. Schwerpunktmäßig werden die Gelder in den Stadtteilen St. Georg, Ottensen und in der westlichen Innenstadt eingesetzt.

Trotz der zunehmenden Zahl kleinerer Bauvorhaben bleibt die städtebauliche Leitlinie weiterhin unverändert: Neue Wohnungen entstehen in großer Zahl am Stadtrand, während in der Kernstadt ausgebaut und modernisiert wird. Dabei werden zunehmend größere Wohnungen im Innenstadtbereich und Einfamilienhäuser mit Garten gefördert, um auch Familien gerecht zu werden und deren Abwan-

derung aus Hamburg ins nahe Umland entgegenzuwirken.

Für dieses Programm werden städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt. Die Bebauung erfolgt besonders flächensparend. Damit ein städtebaulich interessantes und abwechslungsreiches Quartier entsteht, werden verschiedene Gebäudetypen wie frei stehende Einfamilienhäuser, Reihen- und Stadthäuser miteinander gemischt. Auch der Bau von Mietreihenhäusern wird bezuschusst, um speziell Familien mit mehr als drei Kindern zu fördern. Das Wohnen mit Garten steht dabei im Vordergrund der Planung.

In den Fokus der Wohnungsförderung rücken aber auch Sonderwohnformen für bestimmte Bewohnergruppen, wie ältere oder behinderte Menschen. Hierbei wird die individuell nötige Wohnausstattung, beispielsweise mit unterfahrbaren Küchen-



Alten- und Pflegeheim in Lohbrügge-Nord um 1970



Wiederaufgebautes Hamm-Nord. Seit 1948 wurden insgesamt 361.147 Wohnungen neu gebaut

schränken für Rollstuhlfahrer, ebenso gefördert wie die Einrichtung eines funktionalen Wohnumfeldes. Das Ziel: Durch „eingestreute Wohnungen“, also einzelne Senioren-Wohnungen in einem gemischten Wohnumfeld, soll insbesondere älteren Menschen das Leben im vertrauten Wohn- und Lebensumfeld weiterhin ermöglicht werden.

Die öffentliche Förderung wird zudem auf die seit dem Mittelalter in der Hansestadt in relativ großer Zahl existierenden Stiftsbauten ausgeweitet, die in Hamburg die Besonderheit der Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum aufweisen. Die Altenwohnungen aus der Zeit vor 1920 bestehen häufig aus einer Reihe von kleinen Einzelzimmern mit gemeinsam genutzten Sanitärräumen. Unter Bezuschussung durch öffentliche Mittel werden diese Zimmer in moderne und zeitgemäß ausgestattete Altenwohnungen mit eigener Nasszelle umgebaut. Dabei wird neben der

Modernisierung auch auf den Erhalt der historischen Bausubstanz Wert gelegt.

### GUTE BILANZ

Die Gesamtbilanz des geförderten sozialen Wohnungsbaus bis zum Ende der 1970er-Jahre kann sich sehen lassen: Mit einem Volumen von gut sieben Milliarden DM wurden seit 1948 insgesamt 361.147 Wohnungen neu gebaut.

Geführt wird die WK seit 1970 von den Vorständen Emil Stöppler, Otto Braun und Jürgen Echternach. Nachdem Otto Braun zum November 1977 ausscheidet, stehen in den folgenden zwei Jahren Stöppler und Echternach der WK alleine vor. Zum November 1980 verlässt schließlich auch Jürgen Echternach den Vorstand und Lieselotte Bors übernimmt seine Position.



~ 1980 bis 1990 ~

# INDIVIDUALISMUS IN DER STADT

Die Bundesrepublik wird Anfang der 1980er-Jahre von einer starken Konjunkturkrise erschüttert, die einen deutlichen Rückgang der Wohnungsneubauten zur Folge hat. In Hamburg allerdings bleibt die Wohnungsbauförderung auf unverändert hohem Niveau, da sich gegen den allgemeinen Trend in der Hansestadt ein neues Phänomen zeigt: Zwar nimmt die Einwohnerzahl seit Jahren ab und sinkt von 1970 bis 1985 von rund 1,79 Millionen auf nur noch 1,58 Millionen Bewohner. Trotzdem steigt die Zahl der Haushaltsgründungen, denn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre gründen relativ jung überwiegend Ein-Personen-Haushalte und suchen dafür kleine und günstige Wohnungen.



Innerhalb von zehn Jahren verdoppelt sich bis Anfang der 1980er die Anzahl der Anträge für einen Wohnungsberechtigungschein nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes, während die Einwohnerzahl Hamburgs insgesamt um 140.000 abnimmt. 1980 wird der mittelfristige Wohnungsbedarf in Deutschland auf gut eine Million Einheiten geschätzt.



In den 1980er-Jahren steigt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte stark an

Zusätzlich verteuern hohe Zinsen sowie steigende Grundstücks- und Erschließungskosten den Wohnungsbau. Aufgrund dieser Situation stellt sich für die WK die Frage nach einer Neustrukturierung der Förder- und Finanzierungsmodelle. Im Mittelpunkt steht dabei die Relation von Einkommen und Miete.

## BUND BESCHLIESST KOSTENBREMSE

Um die vorhandenen Mittel im sozialen Wohnungsbau zielgerichtet einsetzen zu können, favorisiert die

WK ein Modell, wonach Mieten je nach Leistungsfähigkeit der Haushalte bemessen werden. Schon 1981 beschließt der Bund erste gesetzliche Neuregelungen in diese Richtung:

- In ausgewählten Gemeinden mit mehr als 30.000 Einwohnern erhalten die Länder die Möglichkeit, besser verdienenden Mietern von öffentlich geförderten Wohnungen eine Abgabe aufzuerlegen. Die Höhe der sogenannten Fehlbelegungsabgabe richtet sich dabei nach dem Familieneinkommen. Die auf diese Weise eingenommenen Gelder entlasten die öffentlichen Haushalte.
- Die Länder dürfen die Zinsen für öffentliche Bauvorhaben, die bis zum 31. Dezember 1959 bewilligt wurden, auf bis zu acht Prozent erhöhen. Für öffentliche Darlehen, die zwischen dem 1. Januar 1960 und dem 1. Januar 1970 vergeben wurden, dürfen die Zinsen auf bis zu sechs Prozent steigen. Mithilfe dieser Zinserträge werden Instandsetzungsmaßnahmen finanziert.



Blick in die Hamburger Innenstadt in den 1970er Jahren

## NEUE QUALITÄTSANSPRÜCHE DER MIETER

Ab Mitte der 1970er beginnt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen und schlägt sogar ins Gegenteil um: ein Überangebot an Wohnungen entsteht. Nicht nur auf dem Lande, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten gibt es leer stehende Wohnungen, was nicht allein aus Lage, Qualität und Miethöhe resultiert. Diese bis vor einigen Jahren noch unvorstellbare Entwicklung wirft die Frage auf, welche Rolle der öffentliche Wohnungsbau zukünftig einnimmt.

Für die WK verschieben sich damit die Prioritäten. Die bedarfs- und nachfragegerechte Förderung von Sozialmietwohnungen bleibt weiterhin eine wesentliche Aufgabe. Doch durch die steigenden Qualitätsansprüche der Mieter gewinnen Modernisierung und Instandhaltung alter Wohngebäude zunehmend an Bedeutung. Auch bei Neubauten achtet die Wohnungswirtschaft selbst nun stärker als früher auf eine marktgerechte Lage und Ausstattung. In den noch vor wenigen Jahren hochgelobten Großwohnsiedlungen

werden zunehmend Qualitätsmängel im Wohnumfeld identifiziert, die dazu führen, dass die Wohnungen schwierig zu vermieten sind und in großer Zahl leer stehen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, beschließt der Senat umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Quartiere – Gemeinschaftseinrichtungen und Mietergärten entstehen, und Quartiersmanager kümmern sich um die Situation vor Ort. Außerdem werden bestimmte Wohnungen von der Anhebung der Mietobergrenzen ausgenommen.

## NEUE ALTE PLANUNGSLEITLINIEN

Mit der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ändert sich auch die stadtplanerische Grundausrichtung – weg von Hochhausiedlungen, hin zu Projekten mit Planungsprinzipien wie in den 1920er-Jahren:

- Beschränkung auf zwei- bis viergeschossige Bauten
- roter Backstein als prägendes Element
- große Vielfalt in den Bauformen
- ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes »





Die Siedlung Neuallermöhe-Ost kennzeichnet eine abwechslungsreiche Bebauung mit viel Grün und großzügigen Wasserflächen

Bei allen Neubauprojekten werden die höheren und individuell differenzierten Wohnbedürfnisse stärker als bisher berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die architektonische Gestaltung der Gebäude, die abwechslungsreich und so wenig monoton wie möglich sein soll. Aber auch bei der Innenausstattung und den verschiedenen Zuschnitten der Wohnungen wird vermehrt auf die Anforderungen der Mieter geachtet.

### WOHNEN AM WASSER: SIEDLUNG NEU-ALLERMÖHE OST

Beim Bau der Siedlung Neuallermöhe-Ost werden diese Prinzipien erstmals umgesetzt: Das Umfeld wird nicht nur durch eine gemischte Bebauung aus drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern, Stadt- und Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern aufgewertet, sondern auch durch großzügige Frei- und Wasserflächen sowie eine Schnellbahnanbindung. Die Bebauung direkt an den Fleeten und Wasserflächen nimmt einen starken regionalen Bezug zur

Besonderheit des Ortes auf: der Marsch mit den typischen Entwässerungsgräben. Kostengünstige Wohnungen, aber auch Einfamilienhäuser ermöglichen ein stadtnahes „Wohnen im Grünen“. Die flächen- und damit kostensparende Bauweise erleichtert insbesondere Familien den Erwerb eines eigenen Hauses.

Für das Gesamtprojekt führt die Stadt Hamburg Planungs- und Architekturwettbewerbe durch. Eine Kommission bewertet schließlich die Ergebnisse hinsichtlich Qualität, Funktionalität, Kosten sowie Bauausführung und lässt die prämierten Entwürfe umsetzen. Das Ergebnis sind über 3.800 attraktive und moderne Wohnungen, von denen 342 öffentlich gefördert werden.

### MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG IM FOKUS

Gleichwohl ist eine deutliche Akzentverschiebung in der Arbeit der WK zu erkennen. Umfasst das Neu-

bauprogramms 1980 noch 2.500 geförderte Wohnungen, sind es 1987 noch 1.000 und ein Jahr später sogar nur noch 400 Einheiten. Diese Entwicklung ist zum einen Folge der leer stehenden Wohnungen, zum anderen auf Sparzwänge zurückzuführen. Unberührt bleiben allerdings die Programme zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich 80 Millionen DM und das Programm zur Modernisierung in Sanierungsgebieten mit einem jährlichen Volumen zwischen 12 und 16 Millionen DM. Durch Letzteres können jedes Jahr bis zu 260 Wohnungen und einige Dutzend gewerbliche Objekte saniert werden.

Die 1980er-Jahre stehen insgesamt für eine Verschiebung der stadtplanerischen Ideen – weg von Großsiedlungen mit eigenständigen Versorgungseinrichtungen am Stadtrand, hin zu kleineren Projekten mit gemischter, aufgelockerter Bebauung. Bei der WK verschiebt sich damit die Förderung zugunsten solcher kleinerer Projekte mit einem hohen Qualitätsanspruch. Diese Quartiere und Einzelobjekte sind besonders auf spezielle Zielgruppen wie Familien oder ältere Bewohner zugeschnitten. Zunehmend gewinnen auch unkonventionelle, alternative Wohnformen an Bedeutung. So finden sich zum Beispiel die ersten Baugemeinschaften zusammen. Neben der Wohnungsbauförderung und der Wohnungsmodernisie-

rung wird die Modernisierung in Sanierungsgebieten zu einem weiteren Schwerpunkt der Arbeit der WK. Dabei folgt die WK der stadtplanerischen Linie, städtebauliche Missstände durch gezielten Bestandserhalt und -schutz abzubauen sowie das Wohnumfeld zu verbessern.

### NEUE STRUKTUREN

Mit dem „Gesetz über die Änderung der Trägerschaft der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt“ vom 1. Juli 1986 ändert sich auch die Anteilsstruktur der WK. Die Freie und Hansestadt Hamburg überträgt in diesem Zuge 24 Prozent des Grundkapitals und einen Teil des Sondervermögens der WK auf die Hamburgische Landesbank.

Im Vorstand der WK herrscht jedoch Kontinuität. Als Jürgen Echternach den Vorstand im November 1980 verlässt, folgt ihm Lieselotte Bors. Sie bildet zusammen mit dem Vorsitzenden Emil Stöppler bis 1985 den Vorstand der WK. Nachfolger von Lieselotte Bors wird Dr. Harro Frank im April 1985. Er übernimmt nach dem Ausscheiden von Emil Stöppler Ende 1986 auch den Vorstandsvorsitz. Im Januar 1987 wird Jürgen Paasch zweiter Vorstand der WK. Dieses Amt wird im Juli 1987 von Jörg-Lutz König übernommen.



In den 1980er-Jahren werden Modernisierung und Instandsetzung zu einem weiteren Schwerpunkt der WK-Arbeit



~ 1990 bis 2000 ~

# DIE GEWACHSENE STADT ALS IDEAL

Die 1990 vollzogene deutsche Einheit bringt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und damit auch für die Arbeit der WK eine besondere Herausforderung mit sich. Um die in Gesamtdeutschland bestehenden Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen, müssten bundesweit jährlich circa 500.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Tatsächlich werden 1990 jedoch nur 270.000 Einheiten gebaut. Hinzu kommt ein gewaltiger Sanierungsbedarf im Bestand.



**D**iese Entwicklung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zeigt sich in Hamburg besonders deutlich: Wegen einer anhaltend guten Konjunktur verzeichnet die Hansestadt seit Jahren steigende Einwohnerzahlen – die deutsche Einheit verstärkt diesen Trend noch. Leben 1985 circa 1,58 Millionen Menschen in der Stadt, so sind es 1990 schon 1,65 Millionen. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bleiben nicht aus.

Mit einer Reihe von Maßnahmen wie Nachverdichtung, Baulückenschließungen und der Umwid-

mung von bisher teils vollkommen anders genutzten Flächen versucht der Senat, dieser Entwicklung und einer drohenden Wohnungsnot entgegenzuwirken.

Gleichzeitig werden aber auch die Fördermittel im Neubauprogramm erhöht, sodass 2.500 Wohnungen – und damit 900 mehr als bisher – gefördert werden können. Außerdem werden neue Förderprogramme zur Aufstockung von Wohngebäuden und zum Ausbau von Dachgeschossen aufgelegt.

1993 wird in Hamburg der Bedarf bis ins Jahr 2010 auf gut 60.000 Einheiten geschätzt, in der Metropol-



Auf dem Gelände der Boehn-Kaserne entsteht ein modernes Wohnquartier

region sogar auf 185.000. Um dieser hohen Wohnraumnachfrage zu begegnen, gilt es auch, die über die ganze Stadt verteilten Wohnungsbaufächenreserven – geschätzte 970 Hektar für gut 48.000 Wohnungen – so zügig wie möglich zu erschließen.

## DAS ENDE DES KALTEN KRIEGES



Neben stadteigenen Flächen werden nach dem Ende des Kalten Krieges und den damit einhergehenden Abrüstungsbemühungen Kasernengelände als Konversionsflächen genutzt. So entsteht beispielsweise auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände der 1993 geräumten Boehn-Kaserne, einem gut 27 Hektar großen und mit 60 Gebäuden bebautem Areal in Rahlstedt, ein modernes Wohnquartier. Dabei verzichtet man bewusst auf eine einheitliche Gebäudestruktur. Vielmehr kann jeder Investor eigene architektonische Ideen verwirklichen. Das Ergebnis: eine abwechslungsreiche Gesamtgestaltung. Zur Jahrtausendwende ist die neue Rahlstedter Höhe schließlich fertiggestellt und bietet Wohnraum für gut 4.500 Bewohner. Der weitaus größte Teil davon ist mit öffentlicher Förderung entstanden.

Durch die Umnutzung der Trabrennbahn in Farmsen und durch Aufwertungen in Kirchdorf Mitte-Nord entstehen hier jeweils über 1.000 neue Wohnungen. Gleiches gilt für den Reinbeker Redder, wo noch einmal so viele Wohnungen auf der grünen Wiese gebaut werden.

Dabei gibt die Stadtplanung der 1990er-Jahre den früheren Gedanken von einer Trennung der beiden Bereiche Wohnen und Arbeiten auf. Ab sofort kennzeichnend: das Ideal der gewachsenen Stadt – mit einer gemischten Nutzung im Bestand und bei Neubauten.

Allgemein führen die sich verändernden Lebensstile und individuellen Bedürfnisse auch zu sich wandelnden Vorstellungen vom Wohnen. Neben familienfreundlichem Wohnen werden auch behin-



Die Förderung nachhaltiger Modernisierung ist ein Arbeitsschwerpunkt der WK

dertengerechte und barrierefreie Wohnungen oder Baugemeinschaften öffentlich gefördert. Von zentraler Bedeutung ist dabei die veränderte Altersstruktur: 1996 sind bereits 22 Prozent der Hamburgischen Bevölkerung über 60 Jahre alt. Dies führt zu wohnungsplanerischen Herausforderungen. Das Wohnen im Alter entwickelt sich in ganz unterschiedlichen Formen wie Altenwohnanlagen, Mehrgenerationen-Projekten und betreutem Wohnen zu einem Zukunftsfeld der öffentlichen Wohnungsbauförderung.

## FÖRDERUNG VON NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ



Anfang der 1990er-Jahre erweitert zudem ein neuer Aspekt die WK-Förderung und ist bis heute einer der wesentlichen Leitgedanken der WK: die ressourcenschonende Nachhaltigkeit. Sowohl bei der Neubauförderung als auch bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Umsetzung energiesparender Maßnahmen in die Förderbedingungen aufgenommen.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz werden in den nächsten Jahren mit einer Reihe von Programmen zu einem Schwerpunkt der WK-Förderung. So bietet »



die WK seit Anfang der 1990er-Jahre einige ökologisch ausgerichtete Programme an, die von der Umweltbehörde aufgelegt und von der WK weiter- und durchgeführt werden:

- Die Umstellung zentraler Heizungs- und Warmwasseranlagen auf Fernwärmeversorgung wird mit jährlichen Zuschüssen für Wohnungen und Gewerbeeinrichtungen gefördert.
- Bei der Heizungsmodernisierung für Ein- und Zweifamilienhäuser wird das Ersetzen alter Einzelheizungen wie asbesthaltiger Nachtspeicherheizungen durch Zentralheizungen in Wohnungen und Gewerbeeinrichtungen gefördert.
- Seit Mai 1991 obliegt der WK auch das Förderprogramm für Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung.
- Der Einbau von Regenwasseranlagen wird bis ins Jahr 1995 gefördert.

Alle diese Maßnahmen zielen auf Energieeinsparungen und Ressourcenschonung ab und ergänzen die klassischen WK-Programme zeitgemäß.

### NEUE FÖRDERMODELLE FÜR MEHR SOZIALE GERECHTIGKEIT

Um weiterhin als ein Korrektiv auf dem Wohnungsmarkt wirken zu können und finanziell weniger gut gestellten Personen den Bezug von bezahlbarem Wohnraum auf dem schwierigen Wohnungsmarkt zu erleichtern, wird mit dem „Wohnungsbauförderungsgesetz“ vom Oktober 1994 der Kreis der zum Bezug einer Sozialwohnung Berechtigten erweitert.

Bereits im Juli 1994 führt Hamburg unter Federführung der WK ein neues Fördermodell ein: Neben den bisherigen gibt es nun auch neue einkommensabhängige Förderwege (3. bis 5. Förderweg), denen



Die Förderung von Wohnungsmodernisierungen und Instandsetzungen wird auch in den 1990er-Jahren fortgesetzt



Auch Großsiedlungen werden umfangreich modernisiert

Stadtgebietes. Die der Förderung zugrunde liegende Flächenauswahlkarte wird 1996 überarbeitet und neue Einzelgebiete werden in die Förderung aufgenommen:

- Großsiedlungen
- Pilotgebiete zur Armutsbekämpfung
- die westliche innere Stadt
- Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung

Folglich unterliegt die Wohnungsbauförderung in Hamburg in den 1990er-Jahren einer Reihe von Veränderungsprozessen. Die WK kann diese unter ihren Vorständen Dr. Harro Frank, Jörg-Lutz König-Ehrlich, Holger Hensel beziehungsweise Uwe Qualmann und Helmut Ahrens sehr erfolgreich aktiv mitgestalten.

### FIT FÜR DAS 21. JAHRHUNDERT

Um sich für das 21. Jahrhundert umfassend neu aufzustellen, setzt die WK Ende der 1990er-Jahre einige interne Neuerungen und Optimierungen um. Das Unternehmensleitbild sieht besonders in den Arbeitsabläufen eine hohe Effizienz vor. Vor diesem Hintergrund werden Bewilligungsverfahren neu strukturiert: Fortan ist für ein Förderprojekt durchgängig dasselbe Team aus kaufmännischen und technischen Mitarbeitern zuständig – von der Auftragsannahme bis zur Schlussabrechnung. Auch die Datenverarbeitung wird komplett erneuert und auf ein speziell für die WK-Bedürfnisse entwickeltes System umgestellt. Dieses gewährleistet einen großen Funktionsumfang und steigert zugleich den Automatisierungsgrad erheblich.

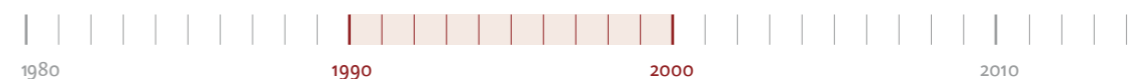
Mit den neuen, flexiblen Förderprogrammen und den angeschobenen internen Modernisierungsprozessen, deren konkrete Umsetzung einige Jahre in Anspruch nimmt, ist die WK insgesamt mit einem zukunftsfähigen Handlungspaket für das 21. Jahrhundert ausgestattet.

unterschiedliche Anfangsmieten bei verschiedenen Einkommensgrenzen zugrunde liegen. Die Vorteile: Der Personenkreis, der Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsbau erhält, wird erweitert. Zugleich wird eine stärkere soziale Durchmischung in der Wohnungsbelegung erreicht.

1995 umfasst das Hamburgische Wohnungsbauprogramm noch 5.100 Wohnungen, von denen 3.900 als Mietwohnungen und 1.200 als Eigentumsmaßnahmen gefördert werden, davon 1.700 Wohnungen durch die neuen Förderwege.

Zum Ende des Jahrzehnts entspannt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt wieder und die Programmzahlen werden deutlich reduziert: 1998 werden nur noch 2.221 Neubauten und 792 Eigentumsmaßnahmen gefördert. Zum Vergleich: Im Vorjahr waren es noch 4.059 beziehungsweise 1.067.

Die Programme zur Förderung von Wohnungsmodernisierungen und Instandsetzungen an Wohngebäuden in Sanierungsgebieten werden auch in den 1990er-Jahren fortgeführt. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Lage der Objekte innerhalb des



~ 2000 bis 2010 ~

# GUT GERÜSTET INS NEUE JAHRTAUSEND

Im neuen Jahrtausend ändert sich die Stadtplanung erneut. Im Februar 2000 verabschiedet der Senat den Masterplan für die HafenCity und ab 2001 gibt das Leitbild der „wachsenden Stadt“ fortan die Linie für die Stadtentwicklung vor. Bewahren und Fortentwickeln – das ist die Devise für den sozialen Wohnungsbau.



Sozialwohnungen bleiben gebunden und nicht für den freien Markt zugänglich. Ebenso bleiben die Mieten sozialverträglich. Gleichzeitig werden die Instrumente, Förderungen und Planungen an die sich verändernden Bedürfnisse der Menschen angepasst und weiterentwickelt. Bei der Bauplanung wird neben dem Wohnen für Familien auch neuen Wohnformen wie Baugemeinschaften Platz gegeben. Die Weiter-

entwicklung von Stadtteilen mit Förderungsmaßnahmen leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung vielfältiger und lebensfreundlicher Wohngebiete.

Damit erklärt sich auch die Akzentverschiebung in der WK-Arbeit: Weniger Neubauten, mehr Modernisierung des Bestands – unter Berücksichtigung von energiesparenden Maßnahmen und der Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere.

Insgesamt zeigt sich der Hamburger Wohnungsmarkt um das Jahr 2000 ruhig und ausgeglichen. Die Wohnungswirtschaft baut deutlich weniger und investiert lieber in den Bestand. So liegt der Wohnungsneubau im Jahr 2000 bei 4.632 Einheiten – gut sieben Prozent weniger als im Vorjahr. Stattdessen werden Wohnungszuschnitte und -ausstattungen aus dem Bestand mit gezielten Modernisierungen den aktuellen Marktanforderungen angepasst.

Diesen Trend unterstreicht die Hamburgische Politik durch das im November 2000 aufgelegte neue „Hamburgische Modernisierungsprogramm“ und die Energieeinsparverordnung. Dabei wird erstmals die ökologische und ressourcenschonende Ausrichtung fest verankert.

Zur Mitte des Jahrzehnts spannt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt jedoch wieder an. Deshalb strukturiert der Senat 2003 die Förderung um, damit die eingesetzten Mittel effektiver genutzt werden können.

Im Vordergrund der Mietwohnungsbauförderung stehen fortan Bauprojekte mittlerer Größe, bei denen eine positive Quartiersentwicklung und die Ver-

sorgung bestimmter Zielgruppen mit Wohnraum möglich sind. Vornehmlich geht es um große Wohnungen für Familien, Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer und betreutes Wohnen für ältere Menschen. Auch die Passivhausbauweise wird gefördert.

Nach langen Jahren der Stagnation erhöht der Senat 2009 die bereitgestellten öffentlichen Mittel der WK um 20 Millionen auf 120 Millionen Euro. Damit können wichtige Impulse in der Wohnraumförderung und dem Klimaschutz gesetzt werden, die bis heute ihre Wirkung entfalten. Insgesamt zeigen sich schwankende Bedarfe am Wohnungsmarkt und veränderte wohnungspolitische Rahmenbedingungen, mit denen die WK umgehen muss.

## NEUAUSRICHTUNG DER WK



Die WK stellt sich in der ersten Dekade des neuen Jahrtausends unter ihren Vorständen Uwe Qualmann, Holger Hensel, Silke Andresen-Kienz, Helmut Ahrens und Ralf Sommer tiefgreifend neu auf. »





Klimaschutz in eigener Sache – das energetisch sanierte Bürohaus der WK

Später folgt Wolfgang Overkamp, der heute gemeinsam mit Ralf Sommer den Vorstand der WK bildet. Ziel der Neuausrichtung ist es, die WK für zukünftige Aufgaben leistungsfähig zu halten – gerade in einem sich wandelnden Umfeld, das die WK vor stetig neue Aufgaben stellt.

Schon vor der Jahrtausendwende hat ein Teil der Neuausrichtung mit der Einführung eines Risikomanagementsystems, einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit und der Neustrukturierung der Datenverarbeitung begonnen. Alle Arbeitsplätze der WK werden an das Internet angeschlossen und das Unternehmen erhält im Juli 2000 einen eigenen Internetauftritt. Zur Verbesserung der internen Kommunikation wird ein unternehmensweites Intranet eingerichtet. Interne und externe Abläufe werden grundsätzlich überarbeitet. Auch das Verhältnis zum Kunden wird neu definiert. Für diesen Prozess sind von zentraler Bedeutung:

- aktivere Mitwirkung an der Weiterentwicklung und Neugestaltung bedarfsgerechter Förderangebote
- Stärkung der Dienstleistungs- und Serviceorientierung

- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch Entwicklung innerbetrieblicher Steuerungselemente

Darüber hinaus verändert sich auch die Eigentümerstruktur der WK: Zum 1. Januar 2003 fusionieren die Landesbanken von Hamburg und Schleswig-Holstein zur HSH Nordbank AG. In diesem Zusammenhang erwirbt die Stadt Hamburg die Beteiligung der Hamburgischen Landesbank an der WK in Höhe von 81,86 Prozent zurück – ebenso wie die bisher von der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH gehaltenen 18,14 Prozent. Damit ist die WK wieder zu 100 Prozent im Besitz der Stadt Hamburg.

In der Mitte des Jahrzehnts kommt es zu einer Neuordnung der Kapitalverhältnisse der WK, mit der auch eine Kapitalentnahme verbunden ist. Um EU-Anforderungen zu entsprechen, werden die Aufgaben der WK neu formuliert. Der WK dürfen nun auch Aufgaben übertragen werden, die über ihr bisheriges Spektrum hinausgehen.

Das neue „Wohnraumförderungsgesetz“, das 2003 erstmals Anwendung findet, erleichtert die Arbeit der WK – vor allem durch die Möglichkeit, Förder-

modalitäten sehr flexibel auszugestalten. Eine weitere wesentliche Neuerung des Gesetzes: der Wegfall des Kostenmietrechts sowie ein neues Förderangebot mit 15-jähriger Bindungsdauer und reduzierter Subventionierungsleistung.

Bei den klassischen Förderungen im Miet- und Eigentumsbereich zeigen sich deutliche Veränderungen: Im Jahr 2000 umfasst die Förderung 1.915 Wohnungsneubauten und 776 Eigentumsmaßnahmen. Dazu kommen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei 3.569 Wohneinheiten. Demgegenüber steht 2005 die Förderung von 467 Mietwohnungsneubauten, 1.080 neuen Eigentumsmaßnahmen sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei 5.733 Wohneinheiten. Hier wird die Akzentverschiebung weg vom Neubau, hin zur Modernisierung des Bestandes deutlich, die prägend für das Jahrzehnt ist.

Am grundlegenden Ziel hat sich jedoch nichts geändert: bezahlbaren Wohnraum für kleinere Einkommen bereitstellen, für ein gutes Wohnumfeld sorgen und so ein gewisses Korrektiv zum freien Wohnungsmarkt herstellen.

### UMWELTSCHUTZ ALS LEITGEDANKE

Bei den Modernisierungsprogrammen folgt die WK der städtischen Linie, Umweltschutz und Nachhaltigkeit zu einem wesentlichen Handlungsfeld zu machen, und nimmt den Klimaschutz als wesentlichen Bestandteil in die Förderprogramme auf. Bis 2020 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß Hamburgs um 40 Prozent reduziert werden, wobei der Schlüssel dazu auch im Energiebedarf der Gebäude liegt. In ihren Förderbedingungen legt die WK 2008 erstmals einen energetischen Mindeststandard auf dem Niveau des KfW-40-Energiesparhauses fest. Zusätzlich werden finanzielle Anreize geboten, um Maßnahmen zur Energiereduzierung beispielsweise durch Wärmedämmung und moderne Heiztechnik umzusetzen.

Das „Klimaschutzprogramm plus Bausteinförderung“ fördert die Umsetzung von Wärmeschutzmaßnahmen an Wohngebäuden sowie ergänzende Modernisierungen innerhalb der Wohnungen.

Beim „Großen Modernisierungsprogramm“ gewährt die WK Zuschüsse für alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietshäusern, die vor 1980 fertiggestellt wurden. Zusätzlich können die Förderangebote der bundesweit tätigen Kreditanstalt für Wiederaufbau über die WK in Anspruch genommen werden. Die große Bedeutung der Modernisierungsprogramme spiegelt sich zum einen in der Stückzahl der bezuschussten Maßnahmen, aber auch in den relativ konstant bleibenden Budgets und der Diversifizierung der Förderprogramme.

### NEUES UNTERNEHMENSLEITBILD

Als Ergebnis der Neuausrichtung definiert die WK 2008 ein neues Unternehmensleitbild. Es präzisiert die eigene Stellung als Hamburgische Förderbank, positioniert die WK innerhalb der Hansestadt und bringt nicht zuletzt den Anspruch an die WK selbst sowie das eigene Selbstbewusstsein zum Ausdruck.

Der gesamte Prozess hat die WK zukunftsfähig gemacht. Dies zeigt sich schnell in der Bilanz: So fördert die WK 2010 den Neubau von 1.547 Mietwohnungen und 354 Eigentumsmaßnahmen. Daneben unterstützt sie die Modernisierung von 3.338 Mietwohnungen und 3.892 Eigenheimen. Aus Mitteln des Klimaschutzprogramms werden bei 3.147 Wohneinheiten energiesparendes Bauen und Modernisierungen gefördert. Eine Bilanz, die sich sehen lassen kann und sich auch im Folgejahr auf ähnlichem Niveau bewegt, beim Neubau von Mietwohnungen sogar noch auf 2.147 Einheiten gesteigert werden kann.

**In den 60 Jahren ihres Bestehens hat die WK nicht nur große und weitreichende Programme zur Wohnungsbauförderung umgesetzt und damit Zehntausende Hamburger mit bezahlbarem Wohnraum versorgt. Sie hat auch immer flexibel auf Entwicklungen in der Stadt und gesellschaftliche Neuerungen reagiert. Seit sechs Jahrzehnten ist die WK damit ein wichtiger und verlässlicher Partner der Hamburger Wohnungswirtschaft und der Bevölkerung, die der Arbeit der WK auch ein Stück Wohn- und Lebensqualität verdankt.**



Hamburgische **WK**  
Wohnungsbaukreditanstalt

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg  
Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg  
Telefon: 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432  
info@wk-hamburg.de

[www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de)